

## **RELATÓRIO EMPRESARIAL**

A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica. (ART. 47, LEI 11.101/2005)

**PROCESSO Nº 202011402061**

**RMN – SANTOS FILHAS PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA**, CNPJ nº 06.860.042/0001-89, com endereço na Av. Rio Branco, 324, Centro, CEP 49010-030, Aracaju/SE, por intermédio de seus procuradores, e-mail: pereira.advocaciase@outlook.com.

### **RICARDO DIEGO NUNES PEREIRA**

Advogado. Graduado em Direito pela Universidade Federal de Sergipe (2009). Pós-graduado em Direito do Estado (2011). Secretário-geral da Comissão de Combate ao Aviltamento de Honorários Advocatícios da OAB/SE (2019-2021). Autor de artigos e livros de interesse jurídico. Diretor-Geral da Sociedade de Direito Médico - SODIME.

### **MAYKON DANNILO NUNES PEREIRA**

Advogado com pós-graduação em direito. Membro da Comissão de Combate ao Aviltamento de Honorários Advocatícios da OAB/SE (2019-2021). Possui experiência em assessoria e consultoria jurídica de órgãos públicos de controle e fiscalização, incluindo Procuradoria Geral do Estado de Sergipe (PGE/SE), Ministério Público do Trabalho de Sergipe (MPT/SE) e Tribunal de Contas do Estado de Sergipe (TCE/SE). Diretor-Executivo da Sociedade de Direito Médico - SODIME.

## SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO 1: DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DAS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO 2: DA AUTONOMIA EMPRESARIAL E DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS DA EMPRESA.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO 3: DA DEMONSTRAÇÃO CONTÁBIL.....</b>	<b>18</b>
<b>ANEXO 1: CONTRATO SOCIAL E REGULARIDADE DO CNPJ.....</b>	<b>30</b>
<b>ANEXO 2: CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS – OPERACIONALIZAÇÃO DA EMPRESA.....</b>	<b>41</b>
<b>ANEXO 3: DEMONSTRATIVO CONTÁBIL, BALANÇOS E BALANCETES.....</b>	<b>5894</b>
<b>ANEXO 4: PASSIVO – AÇÕES JUDICIAIS.....</b>	<b>6410</b>

## **CAPÍTULO 1**

### **DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DAS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

#### **A. RESUMO E CONTEXTO DE ANÁLISE**

A empresa requerente atua no ramo de venda e alugueis de imóveis, figurando entre as maiores na capital sergipana na atividade que exerce. Vale ressaltar que a prestação de serviços oferecidos pela requerente, além de incrementar o mercado local, acaba por mobilizar a circulação de dinheiro na economia regional, oferecendo, além de oportunidade de emprego, uma prestação de atividade empresarial de grande relevância para a comunidade sergipana.

Ocorre que o arrastamento dos últimos anos de crise, agravados, atualmente, com a disseminação mundial de uma nova doença (COVID-19) que também paralisou e retraiu a economia brasileira, momento esse público e notório, atingiu a requerente.

Hoje a situação é ainda mais grave no segmento empresarial de venda de lotes de terra. A paralisação do mercado repercutiu no aumento de estoque. Quando o mercado indicava recuperação, veio a pandemia, e o mercado

voltou várias casas, numa retração às expectativas de retomada de crescimento.

No cenário histórico brasileiro de instabilidade e insegurança financeira<sup>1</sup>, tem sido visto que o consumidor tem enfrentado sérias e relevantes dúvidas a respeito de adquirir e/ou manter os lotes de terra, o que tem impactado negativamente nos contratos imobiliários firmados com a requerente.

Há alguns anos (e agora agravado pela pandemia), a requerente tem enfrentado uma onda massiva de pleitos de revisão, rescisão, resolução ou mesmo inadimplência a título de recomposição do sinalagma contratual, que como adiante será visto, detalhado e discriminado, representa um **colossal comprometimento financeiro.**

Em detrimento disso, a empresa tem sucumbido a uma **curva de desfazimento negocial**, o que, em relação de causa e efeito, **ensejou pleitos de restituição/indenização inesperados**, inaugurando uma verdadeira onda de desfalque do caixa empresarial para desembolso de valores já recebidos (e investidos na própria atividade) há anos e que, portanto, hoje não mais estão disponíveis.

---

<sup>1</sup> Panorama nacional no cenário da pandemia. Disponível em: <http://jornalperspectiva.com.br/noticias/pandemia-causa-grande-prejuizo-aos-corretores-de-imoveis/>. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-jose-do-rio-preto-aracatuba/mercado-imobiliario-do-interior/noticia/2020/05/12/setor-imobiliario-sente-reflexos-da-pandemia-no-interior-de-sp-e-busca-alternativas.ghtml>

Tal crise levou a requerente ao estado financeiro em que se encontra, de imensa fragilidade econômico-financeira em razão da retração do mercado e falta de disponibilização de recursos para girar o capital, ensejando a atual crise financeira da requerente.

Encargos sociais, obrigações trabalhistas, impostos e fornecedores começaram a tomar uma conotação de impacto gigantesco nas contas da empresa. Relatório de débitos da empresa segue replicado abaixo para fins de aferição direta do gigantesco PASSIVO:

<b>PASSIVO</b>	<b>*47.102.674,06C</b>	<b>*49.427.249,69C</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>**1.052.118,89C</b>	<b>**1.934.866,26C</b>
<b>CONTAS A PAGAR</b>	<b>*****90.277,83C</b>	<b>****201.277,83C</b>
CONTAS DIVERSAS A PAGAR	90.277,83C	201.277,83C
<b>FORNECEDORES</b>	<b>****205.983,13C</b>	<b>****247.967,12C</b>
FORNECEDORES DE BENS E SERVIÇOS	205.983,13C	247.967,12C
<b>OBRIGACOES TRABALHISTAS/PATRONAL</b>	<b>*****80.528,01C</b>	<b>*****82.310,42C</b>
EMPREGADOS	46.024,17C	47.073,46C
ENCARGOS SOCIAIS A PAGAR	4.503,84C	5.236,96C
<b>OBRIGACOES TRIBUTARIAS</b>	<b>****702.822,70C</b>	<b>**1.353.924,88C</b>
IMPOSTOS RETIDOS	3.739,94C	1.872,09C
IMPOSTO E CONT. S LUCRO	47.587,38C	29.671,75C
IMPOSTOS E CONT. S RECEITAS	13.540,66C	14.783,67C
OUTRAS OBRIGACOES TRIBUTARIAS	637.954,72C	1.307.597,37C
<b>EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTO</b>	<b>*****2.507,22C</b>	<b>*****79.396,01C</b>
EMPRESTIMOS FINANCIAMENTOS	2.507,22C	79.396,01C
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>*23.627.539,37C</b>	<b>*25.548.211,36C</b>
<b>EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS</b>	<b>**3.453.046,03C</b>	<b>**4.212.602,54C</b>
EMPRESTIMO FINANCIAMENTOS(ELP)	3.453.046,03C	4.212.602,54C
<b>OBRIGACOES TRIBUTARIAS (ELP)</b>	<b>****896.248,91C</b>	<b>*****0,00</b>
OBRIGACOES TRIBUTARIAS (LP)	896.248,91C	0,00C
<b>RESULTADO EXERCICIOS FUTUROS</b>	<b>*19.278.244,43C</b>	<b>*21.338.608,82C</b>
RECEITAS EXERCICIOS FUTUROS	23.500.331,92C	25.390.278,48C
CUSTOS EXERCICIOS FUTUROS	4.222.087,49D	4.054.669,66D

Esse o motivo principal deste pedido de recuperação: *permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, nos termos do ART. 47, LEI 11.101/2005, citado na epígrafe desta ação.*

## **B. DA CONTEXTUALIZAÇÃO DO HISTÓRICO BRASILEIRO – SUCESSIVAS CRISES FINANCEIRAS NÃO CURADAS.**

Desde o final dos anos 1990 até o início de 2012, houve um aumento significativo das expectativas de crescimento nacional. Foi um período favorável para a economia brasileira, especialmente diante da recém-descoberta do pré-sal, impulsionando assim a euforia de crescimento econômico e imobiliário.

Contudo, a fraca demanda internacional posterior levou à desaceleração do crescimento brasileiro, o que retraiu o boom gerado nos idos dos anos 2000. O Brasil sentiu os efeitos apenas em 2014, sendo um dos últimos países a serem afetados pelos efeitos da crise econômica global de 2008, que começou nos Estados Unidos.

Na época, a crise econômica nacional foi acompanhada e intensificada por uma crise política interna, que resultou em protestos contra a já desgastada presidente da época.

Em 2014, após surfar a “marolinha” da crise, o governo brasileiro se viu diante do verdadeiro tsunami da recessão global. Desse marco em diante, o cenário de incertezas do país ganhou ainda mais corpo, sobrevivendo diversas operações que desmontaram um sistema orgânico de corrupção, o que, a exemplo da Operação Lava Jato, alimentou ainda mais o ambiente de insegurança da economia, afastando investimentos, desestimulando o consumo externo e interno e gerando a recessão nacional.

**Desde esse período houve a diminuição de consumo das famílias, o crescimento do desemprego e da desigualdade econômica, o que tem gerado uma insegurança de consumo, desestimulando a atividade empresarial.**

Após aprovação de *impeachment* presidencial, a instabilidade social e econômica não cessou. Logo nos primeiros meses, o novo presidente se envolveu em controvérsias devido a ministros seus que estavam sendo investigados no âmbito da Lava Jato, bem como ele próprio. O escândalo

veio a público com áudios divulgados do ex-presidente da Transpetro em delação premiada.

Em consequência disso tudo, o comércio e a indústria tiveram queda em escala crescente. Segundo o IBGE, o pior momento para a indústria foi no início de 2016. Após os dois anos de queda, a produção brasileira apresentou nesse período uma queda de 18% em relação ao início 2014. **Também houve queda de consumo das famílias, crescimento do desemprego e da desigualdade econômica, o que repercutiu na capacidade de consumo interno.**

Em 2017, mais escândalos surgiram, agora com o caso JBS. Com a ferida aberta em razão dos erros da política macroeconômica, a nação brasileira sofreu novos desgastes políticos, afetando a tramitação das reformas propostas pelo governo que visavam a recuperação econômica flagelada.

Em 2019, cinco anos após o início da crise, a nefasta polarização política se manteve, mas a economia brasileira deu sinais de recuperação, o que foi logo sufragado no ano seguinte.



Em 2020, o Estado brasileiro enfrenta um inimigo invisível capaz de desfazer o lento progresso conquistado com as duras medidas sociais adotadas, a exemplo da Reforma da Previdência, e gerar um prejuízo na ordem de mais de 320 bilhões de reais.

Logo, a pandemia não é causa única que justifica o presente pleito da requerente. Trata-se de uma sucessão de crises financeiras não curadas na sua totalidade e que se concentraram numa atividade econômica deficitária.

Com a chegada do novo coronavírus, e diante do acúmulo de pretensões judiciais indenizatórias, a situação da requerente se tornou insustentável, abalando ainda mais a roda da sua disposição financeira na manutenção da atividade, contribuindo-se, assim, com a formação e o agravamento de feridas vivas no seu segmento produtivo, espalhando um vírus tão nocivo quanto ao covid-19: o desarranjo financeiro para o cumprimento imediato dos débitos junto a seus credores.

### C. DA PANDEMIA COMO ELEMENTO DE AGRAVAMENTO DE SITUAÇÃO FINANCEIRA EMPRESARIAL

O Coronavírus tem gerado efeitos lesivos nos mais diversos setores da estrutura organizacional dos países. A população global, como um todo, se viu obrigada a paralisar suas atividades cotidianas durante meses a fio para tentar uma contenção da pandemia.

Sem reconhecer fronteiras e sem distinguir economias, o vírus também alcançou o continente sul-americano, causando diversas mudanças no cotidiano da sociedade brasileira, especialmente a do empresário.

Decretos de reclusão domiciliar, de suspensão da atividade empresarial, fechamento de shoppings, instituições bancárias (públicas e privadas), cartórios e do comércio em geral, o que ocasionou a desaceleração dos setores da economia e o **enfraquecimento** da estrutura empresarial.

Os meios de comunicação<sup>2</sup> noticiaram as paralisações das atividades e as projeções de perda de fôlego na venda de imóveis assombram as incorporadoras, justamente em um período em que iniciavam um processo de crescimento econômico.

O segmento imobiliário certamente não foi imunizado aos efeitos

---

<sup>2</sup> Disponível em: <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2020/03/18/incorporadoras-se-preparam-para-os-efeitos-docoronavirus.ghtml>. A

perniciosos da crise que se desata com a propagação da Covid-19, especialmente aqueles que já enfrentavam uma fragilidade financeira para o cumprimento das decisões judiciais, como é o caso da requerente.

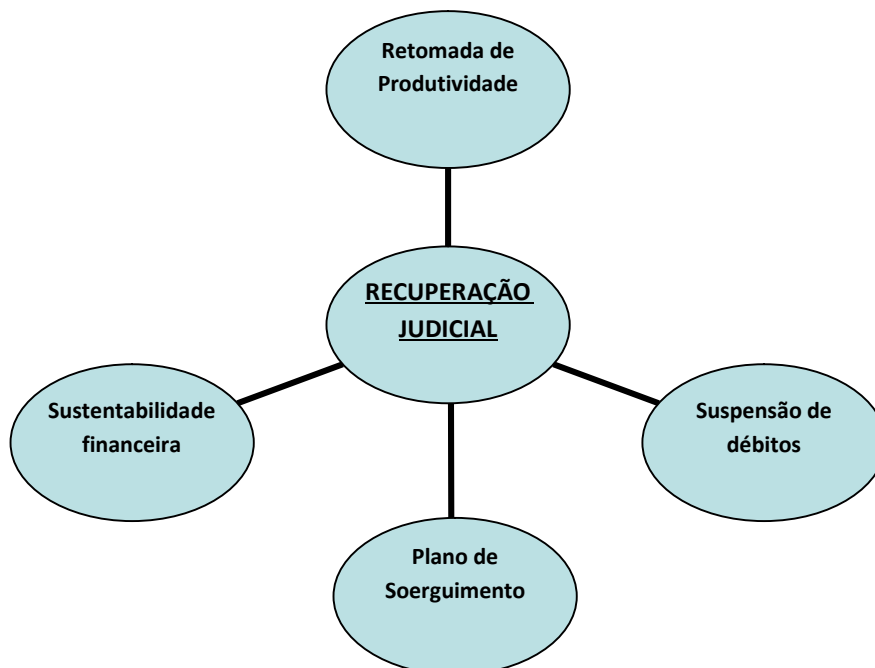
Excelência, a requerente encontra-se, atualmente, não apenas estagnada quanto à circulação de ativos, mas à beira do colapso financeiro diante de um passado de massiva indenização que, com a sua latência, corroem de forma bastante significativa o fluxo de caixa, inviabilizando, nestes moldes, a continuidade da atividade empresarial.

Aliado a isso, a situação de pandemia ainda vivenciada carece de precedentes históricos neste século, o que tem gerado um ambiente de incerteza e de insegurança financeira para requerente que, sem um planejamento financeiro para o soerguimento empresarial, poderá ruir a empresa requerente, **já que a mesma, atualmente, não consegue honrar com todos os seus débitos.**

Não obstante a atual da crise financeira experimentada, imperioso também rememorar que, **no contexto nacional**, as empresas brasileiras, dentre as quais a requerente, ainda se recuperam de forte e recente crise econômica, erguendo-se a pandemia como elemento de agravamento a uma situação que já era bastante delicada.

Nesse viés, o coronavírus, portanto, trouxe consigo não apenas os prejuízos da saúde pública, como, de igual forma, reavivou antigos fantasmas sob o viés econômico, impossibilitando a retomada financeira. Traz também uma cadeia de efeitos econômico-empresariais, tal qual se sucedeu no caso presente.

**A suspensão da Oferta de bens e serviços gerou a expressiva Perda de receita; com isso, a requerente se viu impossibilitada de honrar com os custos mensais fixos, como aluguéis e folhas de pagamento; Em razão da mora e da aplicação de taxa de juros, o caixa financeiro da sua empresa se tornou viciado, causando prejuízo financeiro insustentável.**



Partindo para o viés jurídico, infere-se que o direito e a economia são fatores sociais indissociáveis, uma vez que a mudança de cenário em um deles altera os rumos do outro, de modo que momento histórico da requerente de exceção desafia medidas jurídicas alternativas, visando à continuidade do negócio na sua forma sustentável.

Na estrutura empresarial, o foco é a retomada da produtividade, pois o empresário é agente de mercado fundamental na roda da economia da empresa. Nesse viés, a Recuperação financeira na seara judicial perpassa pela suspensão temporária de débitos contratuais e trabalhistas, estabelecendo-se um plano de soerguimento para oxigenar a sustentabilidade empresarial.

**Tal medida, certamente, será um aliado na retomada da capacidade produtiva com vistas à reestabilização financeira, tal como se pretende com a Recuperação Judicial em curso.**

## CAPÍTULO 2

### DA AUTONOMIA EMPRESARIAL E DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS DA EMPRESA

A empresa **RMN - SANTOS, FILHAS PARTICIPACAO E ADMINISTRACAO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA**, com nome de fantasia registrado como **RMN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES**, CNPJ 06.860.042/0001-89, é do tipo Sociedade Limitada – LTDA, autônoma e independente.

Com constituição cadastral desde 13/07/2004, a referida empresa atua, sobretudo nos últimos anos, no ramo de compra e venda de imóveis, CNAE 68.10-2-01 (Anexo 1):

#### CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS

52.23-1-00 - Estacionamento de veículos  
64.63-8-00 - Outras sociedades de participação, exceto holdings  
68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios  
68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios  
93.29-8-99 - Outras atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente

#### CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA

206-2 - Sociedade Empresária Limitada

Dentro desse escopo de seu objeto contratual (Anexo 1), realizou e vem realizando compra e venda de diversos imóveis.

No Anexo 2, seguem os documentos referentes às centenas de contratos de compra e venda firmados entre a empresa vendedora e compradores, incluindo-se a participação de terceiros intervenientes (corretores) para andamento prático do seu fundamento empresarial. Cite-se um por todos (modelo):



**CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL, COM PAGAMENTO PARCELADO DO PREÇO, PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. 249**

#### QUADRO RESUMO

##### **VENDEDOR(A) / CREDOR(A) - PESSOA JURÍDICA**

**RMN - SANTOS, FILHAS PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 06.860.042/0001-89, sediada no Município de Aracaju, Capital do Estado de Sergipe, na Av. Rio Branco, nº 324, Bairro Centro, CEP: 49.010-030.

##### **PROMITENTE COMPRADOR(A)(S) / DEVEDOR(A)(S) - PESSOA FÍSICA**

**Sr.º(a): Adler Silva dos Santos Souza**, maior, capaz, estado civil: Casado(a), Nacionalidade: Brasileiro, Profissão: Empresário, portador do CPF/MF nº: 023.312.535-36 e RG nº: 31255973, data nascimento: 05/12/1985, telefone para contato: (79) 99924-0080, endereço eletrônico: [licitacao@centraldurefrigeracao.net.br](mailto:licitacao@centraldurefrigeracao.net.br), casado com **Sr.ª Carla da Silva Souza Santos**, ambos residentes e residente e domiciliado à Rua Isaias Amâncio de Jesus, 141 Cond. Jardins das Acácias, Bl. F Ap. 301, Bairro: Luzia, CEP: 49045-060, Aracaju/SE.

##### **1) IMÓVEL**

**Imóvel Residencial tipo CASA**, situado no **Condomínio Residencial Quintas do Lago Barra**, Av. Mangabeiras S/N, cidade Barra dos Coqueiros/SE, **Quadra 9, lote 04, matrícula: 8529** - Cartório do 2º Ofício Registro de Imóveis Barra dos Coqueiros/SE, com uma área de 350,00 m².

A construção da casa será realizada em observância ao Projeto Arquitetônico e Memorial Descritivo aprovado pelas autoridades competentes e pela parte compradora.

##### **2) PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**

**PREÇO TOTAL DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA: R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais)**

Uma observação: os contratos em nome da TBK foram incorporados, na totalidade, pela empresa RMN, conforme documento que consta idem no Anexo 2:

***ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE CRÉDITO E CESSÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS, NA FORMA ABAIXO:***

***S A I B A M*** quantos esta pública escritura de cessão de crédito e cessão de alienação fiduciária de imóveis virem que, aos vinte e oito (28) dias do mês de novembro do ano de dois mil e treze (2013), nesta cidade de Aracaju, Capital do Estado de Sergipe, em meu Cartório, sito na Avenida Beira Mar, número 1.200, perante mim, Tabelião, compareceram partes, entre si justas e contratadas, de um lado, como ***OUTORGANTE CEDENTE***, chamada outorgante ou cedente, ***TBK CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA***, firma estabelecida na Rua Osvaldo Cruz, nº 01, sala 809/810, Bairro Meireles, Fortaleza/CE, devidamente inscrita no CNPJ sob nº ***09.199.585/0001-95***, neste ato representada por seus administradores, ***Joaquim Mário Ferreira Soares***, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade de número 856022, emitida pela SSP/SE e inscrito no CPF/MF sob o número ***596.326.827-34***, residente e domiciliado na Rua Israel Bezerra, nº 1040, apº 703, bairro Dionísio Torres, Fortaleza, Ceará, CEP: 60.135-460 e ***Daniel Corrêa Lima Ferreira Soares***, brasileiro, maior, capaz, solteiro, bacharel em direito, residente e domiciliado na Rua Israel Bezerra, nº 1040, apº 703, bairro Dionísio Torres, Fortaleza, Ceará, CEP: 60.135-460, portador da CI/RG nº 1.297.990 SSP/SE e inscrito no CPF sob nº 803.901.885-49; e, de outro lado, como ***OUTORGADA CESSIONÁRIA***, chamado outorgado ou cessionário, ***RMN – SANTOS, FILHAS PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL LTDA***, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, na Avenida Rio Branco, s/n, bairro Centro, CEP: 49.010-030, inscrita no CNPJ/MF sob o número 06.860.042/0001-89, neste ato representada pelo seu administrador não

**Tais pontos demonstram, de pronto, a autonomia e independência financeira da empresa, além da viabilidade econômica que possui para superação do momento de crise relatado no Capítulo 1 retro.**



Além disso, segue no capítulo 3 adiante o **relatório contábil específico**, fazendo os devidos complementos em relação à **incorporação tanto creditória quanto debitória nos balanços e balancetes** (*vide balanços e balancetes, com notas explicativas, no Anexo 3 e passivo de ações judiciais no Anexo 4*).

**A empresa RMN, assim, detém plena viabilidade econômica e higidez empresarial e patrimonial, conforme demonstração detalhada e documentos em anexo.**

**CAPÍTULO 3**  
**DA DEMONSTRAÇÃO CONTÁBIL**  
**(vide Anexo 3)**

**Contexto Operacional**

**RMN – SANTOS, FILHAS PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA**, com matriz sito a Avenida Rio Branco, nº 324, Bairro Centro, Aracaju/SE, CEP: 49.010-030, **CNPJ 06.860.042/0001-89**, constituída em 13/07/2004 na forma de sociedade por quotas de responsabilidade limitada e suas filias: sito a Avenida Rio Branco, nº 330, Bairro Centro, Aracaju/SE, CEP: 49.010-030, **CNPJ 06.860.042/0002-60**; sito a Rua 25, nº 200 - Povoado Areia Branca, Bairro Zona de Expansão, Aracaju/SE, CEP 49.007-134, **CNPJ 06.860.042/0003-40**; sito a Rua Senador Rollemberg, nº 140, Bairro São Jose, Aracaju/SE, CEP: 49015-120, **CNPJ 06.860.042/0004-21**; cujo objeto social é:

O objeto social da sociedade consiste nas atividades de:

- Holding de Instituições não financeiras;
- Aluguel de imóveis próprios;
- Serviços de estacionamento de veículos;
- Compra e venda de imóveis próprios, atividade de participações em outras entidades empresariais.
- Marina; Guarda de Barcos, lates e Jet Ski;



As filiais têm por objeto social o serviço de estacionamento de veículos, Marina, Guarda de Barcos, lates e Jet Ski, como demonstrado abaixo:

Filial CNPJ 06.860.042/0002-60: Serviços de estacionamento de veículos;  
Filial CNPJ 06.860.042/0003-40: Marina, Guarda de Barcos, lates e Jet Ski;  
Filial CNPJ 06.860.042/0004-21: Serviço de estacionamento de veículos;

### **Apresentação das Demonstrações Financeiras**

#### **Declaração de Conformidade**

Declaramos que as escriturações contábeis relativas ao exercício de 2020 estão regulares e perfeitas de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade e com as Normas Brasileiras de Contabilidade, demonstradas nas demonstrações contábeis e fiscais. Refletindo adequada e integralmente a situação financeira e patrimonial da entidade.

Declaramos ainda, que realizamos a conciliação das contas contábeis representativas de ativo, passivo, receita, custos e despesas, e promovemos os necessários ajustes para que as demonstrações demonstre a real situação financeira e patrimonial.

#### **Base de Elaboração**

As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor. A preparação dessas demonstrações

financeiras pressupõe a continuidade dos negócios em curso normal e compreendem o balanço patrimonial, a demonstração de resultado, a demonstração das mutações do patrimônio, a demonstração dos fluxos de caixa, os índices econômico-financeiros, e as notas explicativas.

## **Operações Descontinuadas**

Não houve atividade descontinuada no exercício findo em 31/12/2020.

## **Principais Práticas Contábeis**

### **1. Caixas e equivalentes de caixa**

Os saldos de caixa e bancos estão segregados por conta de uso da própria empresa, inclusive aplicações financeiras. Conforme determina a Resolução do CFC No. 1.296/10 (NBC –TG 03) – Demonstração do Fluxo de Caixa e Resolução do CFC No. 1.376/11 (NBC TG 26) – Apresentação Demonstrações Contábeis, os valores contabilizados neste sub-grupo representam moeda em caixa e depósitos à vista em conta bancária, bem como os recursos que possuem as mesmas características de liquidez de caixa e de disponibilidade imediata ou até 90 (noventa) dias e que estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras estão demonstradas pelos valores originais aplicados, acrescidos dos rendimentos pró-rata até a data do balanço.

## **2. Créditos e outros recebíveis**

Correspondem a saldo de contas a receber, impostos a recuperar, valores a recuperar relativos a adiantamento a fornecedores e empregados, empréstimos consignados funcionários, e depósitos e cauções.

a. Contas a Receber: As contas a receber de clientes relativa a prestação de serviços e aluguel de imóveis são registradas pelo valor faturado e os clientes relativos a venda de imóveis pelo valor contratado (venda) e a posição em 31/12/2020 são de R\$ 410.409,83 (serviços prestados e venda de imobilizado) e relativo a venda de imóveis R\$ 13.264.143,08.

b. Adiantamentos Diversos:

- Adiantamentos a Fornecedores: Registram as parcelas já pagas pelo direito a serviços a serem recebidos por terceiros — R\$ 8.011,32;

- Adiantamentos a Empregados: Registram os adiantamentos operacionais aos empregados relacionados a salários, férias, décimo terceiro salário e rescisão — R\$ 2.523,72.

c. Depósitos / Cauções e Bloqueio Judicial: Registram os valores a receber originários de depósitos judiciais, cauções e bloqueios ocorridos em conta corrente no montante em 31/12/2020 de R\$ 1.259.567,99.

## **3. Estoques de Imóveis**

Os estoques estão em consonância com os relatórios de inventários da organização. Evidenciam os imóveis disponíveis para venda, valor de R\$ 4.601.387,81.

#### **4. Despesas Antecipadas**

Registra os pagamentos antecipados de seguros, vale transporte, juros a transcorrer, IPVA, IPTU e assinatura de periódicos - R\$ 913,90

#### **5. Ativo realizável a longo prazo**

- a. Clientes diversos – registra os valores relativos à venda de imóveis que se encontram em discussão judiciais ou extra-judiciais – R\$ 7.599.396,59.

#### **6. Investimentos**

Registra a aquisição de imóveis para investimento (registro pelo custo de aquisição) no montante de R\$ 839.987,39.

#### **7. Imobilizado**

Os ativos imobilizados são registrados pelo custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base nas taxas mencionadas abaixo e leva em consideração vida útil e utilização dos bens

(Resolução CFC No. 1.177/09 (NBC – TG 27). Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do imobilizado. Qualquer outro tipo de gasto é reconhecido no resultado como despesa quando incorrido.

Por atividade, o imobilizado está constituído da seguinte forma:

*Valores em R\$*

ITENS	CUSTO	DEPRECIÇÃO	VALOR LIQUÍDO
Móveis e Utensílios	27.486,11	9.767,78	17.718,33
Máquinas e Equipamentos	125.963,79	52.487,36	73.476,43
Instalações	92.653,02	12.155,04	80.497,98
Computadores e Periféricos	28.559,64	16.941,96	11.617,68
Terrenos	700.000,00	0,00	700.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>974.662,56</b>	<b>91.352,14</b>	<b>883.310,42</b>

As principais taxas anuais de depreciação por item, de acordo com a Receita Federal são as seguintes:

ITENS	TAXA ANUAL DE DEPRECIÇÃO
Móveis e Utensílios	10,00%
Máquinas e Equipamentos	10,00%
Veículos	20,00%
Instalações	10,00%
Computadores e Periféricos	20,00%

## 8. Intangível

Os ativos intangíveis são registrados pelo custo de aquisição, deduzido da amortização calculada pelo método linear com base nas taxas mencionadas abaixo e leva em consideração vida útil e utilização dos bens (Resolução CFC No. 1.303/10 (NBC – TG 04). Outros gastos são capitalizados apenas quando

há um aumento nos benefícios econômicos desse item do imobilizado. Os gastos associados à manutenção de *softwares* são reconhecidos como despesa quando incorridos.

O intangível está constituído da seguinte forma:

*Valores R\$*

ITEM	CUSTO	AMORTIZAÇÃO	VALOR LÍQUIDO
<i>Softwares</i>	42.000,00	39.000,50	2.999,50
<b>TOTAL</b>	<b>42.000,00</b>	<b>39.000,50</b>	<b>2.999,50</b>

A taxa anual de amortização dos bens de acordo com a Instrução Normativa N° 4/85 da Receita Federal para os intangíveis da empresa é demonstrada abaixo:

ITEM	TAXA ANUAL DE AMORTIZAÇÃO
<i>Softwares</i>	20,00%

## **9. Fornecedores**

O saldo deste grupo representa compras de bens e serviços a prazo cujo vencimento será até o final do exercício seguinte.

## **10. Obrigações Trabalhistas**



Referem-se a valores relativos a provisões de férias, salários, pensão alimentícia, empréstimos consignados e encargos sociais de competência de 2020 que serão pagos a partir de 2021 conforme discriminação abaixo:

<b>OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS</b>	<b>VALORES EM R\$</b>
Provisão de Férias	42.271,85
Encargos Sociais	1.541,12
<b>TOTAL</b>	<b>43.812,97</b>

### **11. Obrigações Tributárias**

Estas obrigações são relativas a impostos retidos na fonte, impostos e contribuições sobre a receita, que serão pagas a partir de 2021, conforme demonstrado a baixo:

<b>OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS</b>	<b>VALORES EM R\$</b>
Impostos Retidos	9.447,40
Impostos s/ Lucro	82.079,47
Impostos s/ Receita	18.342,08
<b>TOTAL</b>	<b>109.868,95</b>

### **12. Empréstimos**

Estão registrados os valores a pagar de empréstimos, como os realizados por instituições financeiras no qual totaliza R\$ 819.374,64, junto a Caixa Econômica Federal.

### **13. Resultado de Exercícios Futuros**

Neste grupo, são registradas as receitas diferidas, ou seja, receitas que a empresa ainda não recebeu e não reconheceu como receita do período, pois optou pelo regime de caixa. Assim como às despesas que a empresa já assumiu e reconhecerá concomitante com a receita.

### **14. Outros Passivos**

Representa os processos já julgados relativos ao Condomínio Quintas da Barra e os valores relativos a Honorários Advocatícios no montante de R\$ 4.703.662,49.

### **15. Patrimônio Líquido**

O patrimônio líquido é apresentado em valores atualizados e compreende o Patrimônio, acrescido do resultado do exercício período, e deduzido dos lucros distribuídos a sócios.

a. Capital Social: O capital social da empresa é de R\$ 8.253.451,64;

b. Lucros ou Prejuízos Acumulados

Registram-se os lucros ou prejuízos acumulados durante os exercícios, os lucros distribuídos entre sócios e o resultado do exercício corrente.

Abaixo segue os valores registrados nas contas acima citadas:

- Lucros Distribuídos: Foram distribuídos os lucros durante o exercício no valor total de R\$ 3.598.683,00.

- Resultado do Período: Registram o valor dos lucros ou prejuízos obtidos durante o exercício. No qual foi registrado o valor de R\$ 5.104.388,25, a título de prejuízos do exercício.

## **16. Resultado Financeiro**

Composto pelas receitas e despesas financeiras conforme demonstração abaixo:

<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Juros Ativos	549.004,38	601.961,48
Rendimentos de Aplicações Financeiras	37,14	240,28
Descontos Obtidos	350,00	0,00
<b>RECEITAS FINANCEIRAS</b>	<b>549.391,52</b>	<b>602.201,76</b>
( - ) Tarifas Bancárias	25.301,33	35.171,30
( - ) Descontos Concedidos	62.470,11	12.055,00
( - ) Juros Passivos	100.477,52	159.389,22
( - ) IOF	3.507,06	1.856,43
<b>( - ) DESPESAS FINANCEIRAS</b>	<b>191.756,02</b>	<b>208.471,95</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>357.635,50</b>	<b>393.729,81</b>

## **17. Outras Receitas**

São registradas as receitas não operacionais, ou seja, receitas que não fazem parte da atividade fim da empresa.

*Valores em R\$*

<b>OUTRAS RECEITAS</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
Indenização de Contratos	6.000,00	0,00
Ganho de Capital	225.288,88	5.765,12
<b>TOTAL</b>	<b>231.288,88</b>	<b>5.765,12</b>

## **18. Passivos ainda não registrados**

Representa valores relativos a processos que ainda estão em discussão na esfera judicial, sendo o seu resultado ainda não definido. Os valores abaixo estão conforme documento do setor jurídico:

<b>CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS</b>			
1	Quintas da Barra – Cumprimento de sentenças	R\$	800.945,43
2	Honorários Advocatícios	R\$	14.552,86
3	Processos Quintas da Barra – Tramite no STJ	R\$	2.543.911,23
4	Execuções	R\$	103.594,40
5	Ações Revisionais	R\$	636.868,60
6	Processos Comuns	R\$	17.760.048,17
7	Processos Trabalhistas	R\$	76.443,91
<b>TOTAL</b>		<b>R\$</b>	<b>21.936.364,60</b>

### Créditos Quirografários

01 – Quintas da Barra – cumprimento de sentenças – R\$ 800.945,43  
 02 – Honorários Advocatícios – R\$ 14.552,86  
 03 – Processos Quintas da Barra – tramite no STJ – R\$ 2.543.911,23



04 – Execuções –	R\$ 103.594,40
05 – Ações Revisionais -	R\$ 636.868,60
06 – Processos Comuns –	R\$ 17.760.048,17
07 – Processos Trabalhistas	R\$ 76.443,91
Total	R\$ 21.936.364,30